



Antwort zur Anfrage Nr. 0180/2024 der ÖDP-Stadtratsfraktion betreffend
Biotechnologiestandort Saarstraße - Sparsame Nutzung von Gewerbeflächen (ÖDP)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. ***Wie lässt sich der verschwenderische Umgang mit dieser aus vielerlei Gründen sensiblen Kulturlandschaft mit dem verbalen Bestreben der Verwaltung zum sparsamen Flächenverbrauch und der Forderung des §1a, Abs. 2 BauGB - „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. ...“ - vereinbaren?***

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB) ist nicht gleichzusetzen mit einer grundsätzlichen Vermeidung von Bebauung oder einem prinzipiellen Ausschluss von Außenentwicklung. Er umfasst vielmehr einen „geringen Verbrauch“ von Grund und Boden. Planungsaufgabe ist daher eine bevorzugte Aktivierung innerörtlicher Flächen und eine flächensparende Bauweise auf diesen. „Der naturhafte („unverbrauchte“) Boden soll [...] nur in dem Umfang planerisch für eine Nutzung vorgesehen werden, wie es nach sorgfältiger Abwägung aller im gegebenen Fall planungserheblichen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander vertretbar ist (vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB Kommentar: 46). Der § 1a Abs. 2 BauGB bezieht sich dabei auf die Aufstellung von Bauleitplänen.

Nichtsdestotrotz wurde bereits im Vorfeld zum Wettbewerb mittels einer Bedarfsanalyse sowie der städtebaulichen Strategie und einer ergänzenden Alternativenprüfung aufgezeigt, dass im Innenbereich die Anforderungen nicht erfüllt werden können und der Standort die vergleichbar besten Voraussetzungen für eine langfristige Entwicklung bietet. Eine solche langfristige Entwicklung würde erst dann voranschreiten, wenn die innerstädtischen Flächen (B158, GFZ-Kaserne) den Bedarf nicht mehr abdecken können. Darüber hinaus werden weder mit dem Wettbewerb noch mit der derzeit geplanten Überarbeitung formelle Verfahren nach dem Baugesetzbuch eingeleitet. Den Gremien wird es im Anschluss an die geplante Überarbeitung obliegen, abzuwägen und zu entscheiden, ob formelle Schritte eingeleitet werden. Im Falle eines nachgelagerten Bauleitplanverfahrens werden die einzelnen öffentlichen und privaten Belange – wie üblich im Bauleitplanverfahren (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) – untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zielsetzung des § 1a Abs. 2 BauGB ist Bestandteil dieser Abwägung.

Darüber hinaus zeichnet sich der Siegerentwurf des Wettbewerbs bereits jetzt durch einen sensiblen Umgang mit der Kulturlandschaft und einen sparsamen Flächenverbrauch – bei gleichzeitig hoher Qualität – aus.

2. ***Lässt sich das offensichtlich ungünstige Verhältnis zwischen Erschließungsflächen und bebauten Flächen wirtschaftlich vertreten?***

Grundsätzlich wurden in dem – von der Vorprüfung ermitteltem – Anteil an „Erschließungsflächen“ schematisch alle Flächen gerechnet, die keine private/öffentliche

Grünfläche (ca. 63 %) darstellen oder überbaut (ca. 17 %) sind. Die Erschließungsflächen beinhalten daher nicht nur die Verkehrsflächen für beispielsweise Lieferfahrzeuge, sondern auch die Flächen für Straßenbahnhaltstellen, die angedachte Haltestelle an die Regionalbahn, die Wege für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie auch Fuß- und Radwege. Auch Quartiersplätze werden in diesem Falle schematisch als „Erschließungsflächen“ erfasst. Die Erschließung mittels ÖPNV ermöglicht eine nachhaltige Verkehrsanbindung des Biotechnologie-Standorts. Die vielen Fuß-/Radwege und Quartiersplätze ermöglichen sowohl einen attraktiven Aufenthalt im Quartier als auch eine attraktive Durchwegung (z. B. für die Verbindung zwischen Bretzenheim und Gonsenheim). Beide Aspekte sind Bestandteil eines nachhaltigen Standortkonzepts und erzeugen eine hohe Qualität. Eine Unwirtschaftlichkeit wurde weder in der Vorprüfung noch im Preisgericht – bestehend aus deutschlandweit anerkannten Fachexperten und Personen mit hoher Orts- und Umsetzungsexpertise – attestiert.

Darüber hinaus liegt mit dem Wettbewerbsentwurf eine erste Idee vor. Diesen gilt es im nächsten Schritt weiter zu überprüfen, noch detaillierter herauszuarbeiten und somit weiter zu optimieren.

3. ***Der geplante Biotechnologie-Standort soll monofunktional auf das Biotechnologie-Gewerbe ausgerichtet sein. Eine urbane Mischung unterschiedlicher Funktionen wird ausgeschlossen. Dagegen bekannte sich die Verwaltung im o. g. Sachstandsbericht „kompakte und gemischte und ökologisch nachhaltige Siedlungsstrukturen“ anzustreben. Wie soll dieses Nachhaltigkeitsziel dennoch erreicht werden?***

Die Stadt Mainz ist weiterhin bestrebt, kompakte und nutzungsgemischte Quartiere zu errichten. Die im Wettbewerb ausgelobte Struktur und der Siegerentwurf beinhaltet die benötigte Mischung (Start-ups, Forschung, Gewerbe, soziale Einrichtungen, Flächen für Gemeinschaft, Kultur- und Freizeiteinrichtungen etc.), die – gemäß der von der ZBM beauftragten Bedarfsanalyse – für den Erfolg eines Biotechnologie-Standortes maßgeblich ist. Ebenso liefert das Wettbewerbsergebnis erste Antworten für eine ökologisch nachhaltige Bauweise und Freiraumstruktur.

Der Fokus für diese Fläche ist aus mehreren Gründen spezifisch auf die Bedürfnisse der Biotechnologie-Branche ausgerichtet: Wie im Rahmen der städtebaulichen Strategie erläutert und mit der ergänzenden Alternativenprüfung ausgeführt, bietet nur dieser Standort die notwendigen Voraussetzungen für die anvisierte langfristige Perspektive für Biotechnologie-Unternehmen. Ganz entscheidend war hierbei die räumliche Nähe zwischen Forschung, Entwicklung und Anwendung. Eine Öffnung für andere Nutzungen würde diese Chance verkleinern. Eine Wohnnutzung ist zum einen aus Schutzgründen (notwendige Abstände zwischen Wohnnutzungen – gewerbliche bzw. Biotechnologienutzungen) nur untergeordnet in Form von temporären Wohnformen wie z. B. Boarding House vorgesehen. Zudem könnte andernfalls die gewerbliche Nutzung eingeschränkt werden. Zum anderen würde es sich hier um eine – für Wohnnutzung – nicht integrierte Lage handeln, was nicht der Zielsetzung einer kompakten Stadt entsprechen würde sowie wiederum weitere Infrastrukturbedarfe und somit eine weitere Verringerung der Fläche hervorrufen würde.

4. ***Gebot gerechter Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB: Wie begründet die Verwaltung die Abwägung zugunsten des Wunschs nach einem zusammenhängenden Gewerbege-***

biet, dessen realer Bedarf noch nicht gesichert ist gegenüber den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes, des Klimaschutzes, gegenüber den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen Nahe (2022) (Vorranggebiet Grünzäsur, Vorranggebiet Landwirtschaft, Böden mit hohem Ertragspotenzial), des Landschaftsplans 2015 („zentrale Bedeutung für artenreichen Flora und Fauna der Agrarlandschaft, wichtiges Element im Biotopverbund, Böden mit (sehr) hohem Funktionswert“), den bereits festgesetzten Ausgleichs- und CEF- Maßnahmen, die aus anderen Bebauungsplänen resultieren, außerdem der weiteren Reduzierung der Klimafunktion, die sich zu den bereits erfolgten aus B 157, B 158, G 112 aufsummieren?

Die Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass mit den bestehenden Flächen lediglich der kurz- und mittelfristige Bedarf für die Biotechnologie-Branche abgedeckt ist. Für eine langfristige Perspektive benötigt es mehr Flächen. In der städtebaulichen Strategie und einer ergänzenden Alternativenprüfung wurde aufgezeigt, dass im Innenbereich die Anforderungen nicht erfüllt werden können und der Standort die vergleichbar besten Voraussetzungen für eine langfristige Entwicklung bietet. Der Stadtrat hat daraufhin Ende des Jahres 2022 beschlossen, einen Wettbewerb durchzuführen.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Klimaschutzes waren – in der Maßstabsebene des Wettbewerbs – bereits Bestandteil der Auslobung. Das Wettbewerbsergebnis zeigt hier bereits verschiedene Lösungsansätze auf. Die Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung / den Kaltluftfluss wurden in einer im Wettbewerbsverfahren integrierten mikroklimatischen Untersuchung geprüft. Hierbei sind sowohl die bestehende Bebauung als auch die baurechtlich mögliche Bebauung im B 158 Bestandteil der Untersuchung gewesen. Das Stadion wurde mit dem jeweiligen Wettbewerbsbeitrag als „neue“ Beeinträchtigung gewertet, wodurch die Prüfung verschärft wurde. Der Wettbewerbspreisträger hat sowohl den Schwellenwert als auch den Vorsorgewert in beiden Bereichen (Kaltluftentstehung, Kaltluftfluss) bereits vor der Optimierung deutlich unterschritten. Mit der geplanten Überarbeitung ist ein weiteres Feintuning möglich (vgl. BSV 0016/2024).

Wie bereits in Frage 1 erläutert, werden – weder mit dem Wettbewerb noch mit der geplanten Überarbeitung – keine formellen Verfahren nach dem Baugesetzbuch eingeleitet. Die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise und eine eventuelle Umsetzung liegt bei den Gremien. Im Falle eines nachgelagerten Bauleitplanverfahrens werden die einzelnen öffentlichen und privaten Belange – wie üblich im Bauleitplanverfahren (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) – untereinander und gegeneinander abgewogen. Während die Klimafunktionen begleitend zum Wettbewerb überprüft werden, erfolgt die Bewertung der ökologischen Funktionen im Bauleitplanverfahren. Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht, sofern der Stadtrat die Verwaltung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes beauftragt.

- 5. Das anvisierte Gelände umfasst ca. 50 ha. Der Wettbewerbsentwurf sieht 4 Cluster vor, die jeder für sich autark funktionieren soll. Ausgehend von einem Siedlungsanteil von ca. 40% (einschl. Erschließung und Grünanteil) hätte die geplante Siedlungsfläche pro Cluster eine Größe von ca. 5 ha. Dass Biotechnologie auch außerhalb eines eigens dafür geschaffenen Campus reüssieren kann hat BioNTech erfolgreich bewiesen. Im o. a. Sachstandsbericht bekennt sich die Verwaltung bezgl. Punkt 5 des Antrags, Innenentwicklung in Gewerbegebieten priorisieren. Auf wel-*

chen Flächen im Innenbereich wäre eine dezentrale Realisierung einzelner Cluster von ca. 5 ha umsetzbar?

Die Verwaltung priorisiert auch weiterhin die Entwicklung von Gewerbeflächen auf innerstädtischen Flächen. Daher sind Flächen in der GFZ-Kaserne und dem B 158 für die Biotechnologie-Branche vorgesehen. Wie in den oben aufgeführten Fragen dargelegt, decken diese nur den kurz- und mittelfristigen Bedarf – nicht jedoch den langfristigen Bedarf. Der von der ZBM beauftragten Bedarfsanalyse zur Folge sind die geographische Nähe zwischen Forschung, Entwicklung und Anwendung, die ausreichende Flächengröße und die Verknüpfungen Grundvoraussetzungen für die Etablierung eines Clusters. Kurze Wege und auch die Integration von Begegnungsflächen zum (informellen) Austausch sind ebenso wie die Ermöglichung einer entsprechenden Nutzungsverteilung (Start-ups, KMUs, Gemeinschaftsflächen) wichtige Faktoren für die Bildung eines Biotechnologie-Clusters. Die hohe Bedeutung der räumlichen Nähe zwischen Forschung, Entwicklung und vor allem Anwendung wurde dem Stadtplanungsamt im Laufe des Planungsprozesses vermehrt von Vertreter:innen aus der Praxis (Universitätsmedizin und Biotechnologie) bestätigt. Ein „Zerschneiden“ des Konzepts würde nicht nur zu deutlichen Qualitätseinbußen der einzelnen Cluster führen, sondern auch nicht dem Bedarf entsprechen.

Darüber hinaus zeigte die städtebauliche Strategie und die Alternativenprüfung bereits, dass aufgrund der benötigten räumlichen Dimensionierung und zur Nutzung der Synergien keine Flächen im Innenbereich verfügbar sind. Im Rahmen der städtebaulichen Strategie wurden einzelne bereits versiegelte Flächen dargelegt, die für Zulieferer – nicht jedoch für die Entstehung eines Biotechnologie-Campus – denkbar wären.

Mainz, 29.1.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete